

K/S Skomagergade 7, Roskilde

Ewaldsgade 7, 2200 København N

CVR-nr. 21 17 63 38

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2019

Dirigent:

.....
Thomas Borg





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Skomagergade 7, Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2019
Bestyrelse:

Peter Søby Nielsen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Skomagergade 7, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Skomagergade 7, Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Skomagergade 7, Roskilde
Adresse, postnr. by/	c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 2200 København N
CVR-nr.	21 17 63 38
Stiftet	21. september 1998
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse/Board of Directors	Peter Søby Nielsen
Komplementar	Skomagergade 7, 1998 ApS c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 2200 København N
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 22. december 1998, og som er beliggende Skomagergade 7, 4000 Roskilde.

Der er i kommanditselskabet tegnet 160 andele á 100.000 kr. fordelt på 10 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat udviser et overskud på 1.479 t.kr. og anses for tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret udloddet 1.000 t.kr. til investorerne.

For regnskabsåret 2019 forventes et positivt resultat.

Der henvises til note 2 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke efter afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	<u>1.672.453</u>	<u>1.620.781</u>
	Resultat før finansielle poster	1.672.453	1.620.781
4	Andre finansielle omkostninger	<u>-193.346</u>	<u>-208.495</u>
	Årets resultat	<u>1.479.107</u>	<u>1.412.286</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>1.479.107</u>	<u>1.412.286</u>
	I alt	<u>1.479.107</u>	<u>1.412.286</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Materielle aktiver		
5	Investeringsejendomme	29.535.000	29.535.000
		<u>29.535.000</u>	<u>29.535.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.535.000</u>	<u>29.535.000</u>
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	75.065	58.600
		<u>75.065</u>	<u>58.600</u>
	Likvide beholdninger	<u>275.245</u>	<u>307.249</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>350.310</u>	<u>365.849</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>29.885.310</u></u>	<u><u>29.900.849</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	PASSIVER		
6	Egenkapital		
	Overført resultat	13.502.756	13.023.648
	Egenkapital i alt	<u>13.502.756</u>	<u>13.023.648</u>
	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.603.499	15.013.267
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>14.603.499</u>	<u>15.013.267</u>
	Kortfristede forpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristet gæld	409.974	405.098
	Anden gæld	1.369.081	1.458.836
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>1.779.055</u>	<u>1.863.934</u>
	Forpligtelser i alt	<u>16.382.554</u>	<u>16.877.201</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>29.885.310</u></u>	<u><u>29.900.849</u></u>
8	Eventualposter m.v.		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Skomagergade 7, Roskilde for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

2 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,75 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv. Afkastprocenten er fastsat ud fra at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

kr.	2018	2017
3 Regulering til dagsværdi, netto		
Regulering til dagsværdi, netto	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	193.346	208.495
	<u>193.346</u>	<u>208.495</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Investeringsejendomme

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	13.425.537
Tilgang	0
Kostpris 31. december 2018	13.425.537
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018	16.109.463
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018	16.109.463
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	29.535.000

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	2018	2017
Anvendt afkastkrav i procent	5,75	6,00
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav		
+ 0,5%	- 2.719.000	
- 0,5%	+ 2.388.810	

6 Egenkapital

kr.	1/1 2018	Udlodning/ regulering af stamkapital	Årets resultat	31/12 2018
Kommanditkapital 1. januar 2017	16.000.000	0	0	16.000.000
Heraf ikke indbetalt	-16.000.000	0	0	-16.000.000
Egenkapital 1. januar 2018	0	0	0	0
Udlodning investorer	-6.500.000	-1.000.000	0	-7.500.000
Overført resultat	19.523.649	0	1.479.107	21.002.756
Egenkapital 31. december 2018	13.023.649	-1.000.000	1.479.107	13.502.756

Der er udstedt 160 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Skomagergade 7, 1998 ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
Efter 5 år	12.575.838	13.343.032
Mellem 1 og 5 år	2.027.661	1.670.235
Langfristet del	14.603.499	15.013.267
Indenfor 1 år	409.974	405.098
	<u>15.013.473</u>	<u>15.418.365</u>

8 Eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale og forvalteraftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2019. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 40 t.kr.

Selskabet har tinglyst hæftelse til ejerforeningen Skomagerhus på 75 t.kr.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 15.013 t.kr. er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt 29.535 t.kr., samt transport i lejeindtægter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Søby Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: K/S Skomagergade 7, Roskilde

Serienummer: PID:9208-2002-2-578033449177

IP: 185.15.xxx.xxx

2019-05-24 15:10:34Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Dirigent

På vegne af: Nectar Management

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-27 06:49:16Z

NEM ID 

Henrik Reedt

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-05-27 07:15:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OAO5W-PDLKS-58L87-NGV4Z-FUPX4-025XW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>